

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'État

le 16 décembre 2016

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016

2016 DLH 347 Location d'un volume dépendant d'une emprise 18-20, rue de l'Ingénieur Robert Keller (15^e) à Paris Habitat OPH – déclassement, et bail emphytéotique.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.3213-1 et 2 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.451-1 à L.451-14 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le constat de désaffectation du terrain de sport (TEP) Robert Keller en date du 26 octobre 2016 ;

Considérant que le déclassement de l'emprise du terrain de sport peut être prononcé ;

Vu le projet de délibération en date du 29 novembre 2016 par lequel Madame la Maire de Paris demande au Conseil de Paris de soumettre à son agrément le déclassement du domaine public de l'emprise supportant le terrain de sport Robert Keller (15^e), et les conditions de location à Paris Habitat OPH d'un volume ayant pour assiette foncière la parcelle précitée ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 9 novembre 2016 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 15^e arrondissement en date du 21 novembre 2016 ;

Vu l'avis du conseil du 15^e arrondissement en date du 28 novembre 2016 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est prononcé le déclassement du domaine public de l'emprise supportant le terrain de sport Robert Keller (15^e) ayant comme assiette foncière la parcelle 18-20, rue de l'ingénieur Robert Keller (15^e), cadastrée FZ 10.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5^e) un bail à caractère emphytéotique portant location d'un volume ayant comme assiette foncière la parcelle 18-20, rue de l'ingénieur Robert Keller (15^e), après régularisation d'un modificatif à l'état descriptif de division en volumes.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle est plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée sera de 65 ans ;
- le bailleur social prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- la location portera sur un volume provenant de la subdivision du volume cinq, d'environ 1 252 m² de surface de planchers, qui sera précisée par relevé de géomètre, ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée FZ 10 ;
- le bailleur social renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- le bailleur social souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le bailleur social bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du Code rural et de la pêche maritime ;
- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le bailleur social deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le bailleur social devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- le bailleur social sera autorisé à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- le bailleur social aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le bailleur social aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le bailleur social à la Ville de Paris ;
- le loyer capitalisé sera fixé à 140 000 euros et sera payable :
 - à hauteur de 10 000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;
 - pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail ;
- à l'expiration du bail, l'immeuble devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;

- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné au bailleur social ;
- le bailleur social devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature afférents à la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, ainsi que par le modificatif à l'état descriptif de division en volumes, seront à la charge du bailleur social.

Article 4 : Paris Habitat OPH est autorisé à déposer toutes demandes d'autorisation administratives ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son programme.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à consentir toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO